GEMEINDE ZOLLING

LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET AN DER B 301

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND
DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES
ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91
DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) UND DER
VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE
DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)
VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. 1991 I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-
PLÄNE.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 ▬ ▬▬ ▬▬ ▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.2 •—•—•—•—•—• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

<table>
<tr><td colspan="2">ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(z.B. GEe)</td><td>IFSP = L_{WA}"/ m2 TAGS/NACHTS
(z.B. 65/49 db(A))</td></tr>
<tr><td>---</td><td colspan="2">MAXIMAL ZULÄSSIGE ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE IN m² FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN NACH § 19 ABS. 4 BauNVO BEI MEHR ALS 50% ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHE.
(z.B. 3750 m²)</td></tr>
<tr><td>WANDHÖHE AN DER TRAUFE (AM TIEFPUNKT) = WH ALS HÖCHSTMASS
(z.B. 4,90 m)</td><td>WANDHÖHE AN DER TRAUFE IM BEREICH DER ABGRABUNG (AM TIEFPUNKT) = WH1 ALS HÖCHSTMASS
(z.B. 6,30 m)</td><td>WANDHÖHE IM BEREICH DES HOCHPUNKTES = WH 2 ALS HÖCHSTMASS
(z.B. 7,80 m)</td></tr>
</table>

DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT.

BRANDWÄNDE DÜRFEN 50cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE.
AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN (Z.B. AUFZÜGE).

2.2 GRUNDFLÄCHE GR (z.B. 1850 m²)
DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN m² IST IM BAUFENSTER FESTGESETZT.

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZE

3.1 BAUGRENZE

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 6,50 ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE MIT ANGABE DER STRASSENBREITE

4.2 F+R FUSS- UND RADWEG



5. GRÜNFLÄCHEN

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

5.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

5.3 ZU PFLANZENDER BAUM AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D 2.1

5.4 ZU PFLANZENDE HECKE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES, SIEHE ARTENLISTE D 2.2

5.5 ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND;
NACH MÖGLICHKEIT ZU ERHALTENDER STRAUCHBESTAND;
BEI BESEITIGUNG VON STRASSENNBÄUMEN AUFGRUND VON BAUMASSNAHMEN IST EINE ERSATZPFLANZUNG DURCHZUFÜHREN

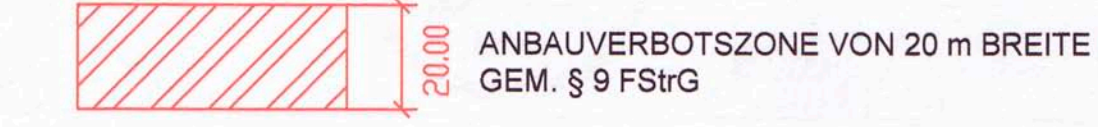
5.6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
AUSGLEICHSFLÄCHE

5.7 UMWANDLUNG EINER FETTWIESE IN EINE MAGERE FEUCHTWIESE DURCH AUSHAGERUNG DES BODENS; ZWEIMALIGE MAHD IM JAHR MIT ABFUHR DES MÄHGUTS, KEINE DÜNGUNG; NACH 5 JAHREN JÄHRLICHE HERBSTMAHD.

5.8 SCHAFFUNG VON MULDEN; BODENABTRAGSFLÄCHE 30-50 cm TIEF; ANSAAT MIT AUTOCHTHONEM SAATGUT AUS ANGRENZENDEN AMPERWIESEN;
ANREICHERUNG EINZELNER FEUCHTWIESEN-ARTEN.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1



ANBAUVERBOTSZONE VON 20 m BREITE
GEM. § 9 FStrG

6.2



GEPLANTE TRAFOSTATION

7. HINWEISE

Nr.	Zeichen	Erläuterung
7.1		FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
7.2		ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE
7.3		VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
7.4	98	FLURSTÜCKSNUMMER
7.5	3	NUMMER DER PARZELLE
7.6		BEBAUUNGSVORSCHLAG
7.7		VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
7.8		VORHANDENES NEBENGEBÄUDE
7.9	St	VORGESCHLAGENE STELLPLATZEINTEILUNG
7.10	428.50	HÖHENLINIE PRO 0.5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
	428.00	HÖHENLINIE PRO 1.0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
7.11		BÖSCHUNG
7.12		RICHTUNGSPFEILE Z.B. SYMBOL FÜR GERADEAUS-LINKSABBIEGERSPUR

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. A 2.1 UND NACH ZIFF. A 2.2 FESTGESETZT.

2. ART DER NUTZUNG

2.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. A 2.1 FESTGESETZT.

2.2 ALLGEMEIN SIND NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG MÜLLVERBRENNUNGSANLAGEN, SCHLACHTHÖFE, MÄSTEREIEN UND BITUMENMISCHANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

NICHT ZULÄSSIG SIND DESWEITEREN:
- ABFALLBEHANDLUNGS- UND ABFALLVERWERTUNGSANLAGEN
- ANLAGEN ZUR LAGERUNG ODER ZEITWEILIGEN LAGERUNG VON BESONDERS ÜBERWACHUNGSBEDÜRFTIGEN ABFÄLLEN UND SCHLÄMMEN
- ANLAGEN ZUM UMSCHLAGEN VON BESONDERS ÜBERWACHUNGSBEDÜRFTIGEN ABFÄLLEN
- ANLAGEN ZUR GEWINNUNG, BEARBEITUNG UND VERARBEITUNG VON ASBEST ODER ASBESTERZEUGNISSEN

2.3 LAGERPLÄTZE ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT EINER LAGERFLÄCHE GRÖSSER ALS 50% DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE KÖNNEN NUR AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN:

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Festsetzung von IFSP

Es werden "Immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel" (IFSP) gemäß folgender Tabelle festgesetzt:

Zulässige I FSP [dB(A) j e m²]			
Quartier	S_E [m²]	Tag	Nacht
GE 1	7.317	62,0	35,0
GE 2	3.371	62,0	52,5
GE 3	1.396	65,0	49,0
GE 4	1.574	65,0	49,0

S_E: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs zu keiner Überschreitung der anteilig zulässigen Immissionsanteile IA führt. Die anteilig zulässigen Immissionsanteile errechnen sich wie folgt je m² Emissionsbezugsfläche S_E aus den hierfür festgesetzten IFSP und dem Abstandsmaß D_s zwischen Teilschallquelle und Immissionsort:

$IA = IFSP - D_s$
$D_s = 10 \log (4\pi s^2)$
s: horizontaler Abstand von Teilschallquelle zu Immissionsort [m]

Der gesamte zulässige Immissionsanteil einer Anlage ergibt sich aus der energetischen Summe der Immissionsanteile, die je m² für die von der Anlage betroffene Emissionsbezugsfläche errechnet wurden. Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse bleiben bei der Berechnung der Immissionsanteile außer Betracht.

Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

3.2 BÜRORÄUME SIND GEM. DER ARBEITSSTÄTTENVERORDNUNG GEGEN VERKEHRS- UND BETRIEBSLÄRM ZU SCHÜTZEN.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

4.1 BAUWEISE:
PARZELLE 1: ABWEICHENDE BAUWEISE NACH §22 ABS. 4 BauNVO, GEBÄUDELÄNGE BIS 60 m ZULÄSSIG.
PARZELLE 2; 3; 4: OFFENE BAUWEISE NACH §22 ABS. 2 BauNVO.

4.2 GARAGEN , STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN UMGRENZUNGEN LAUT ZIFF. A 3.2 ZULÄSSIG.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

ZULÄSSIG SIND FLACHDÄCHER (BEGRÜNT), PULTDÄCHER MIT EINER DACH-NEIGUNG VON 5 - 10 GRAD SOWIE WALMDÄCHER BIS ZU 20 GRAD DACHNEIGUNG.

5.2 EINDECKUNG DER DÄCHER UND AUSSENWÄNDE

DACH- UND WANDAUSSENFLÄCHEN: UNZULÄSSIG SIND GRELLE, LEUCHTENDE FARBEN UND GLÄNZENDE, STARK REFLEKTIERENDE MATERIALIEN. SONNEN-KOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND BEI BERÜCKSICHTIGUNG IHRER BLENDWIRKUNG FÜR STRASSEN- UND LUFTVERKEHR ZULÄSSIG.

5.3 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSIK-KERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

5.4 AUFSCHÜTTUNGEN SIND NUR BIS 1.50 m HÖHE ZULÄSSIG.

5.5 ABGRABUNGEN IM BEREICH DER PARZELLE 2 SIND BIS 1.50 m ZULÄSSIG.

ABGRABUNGEN IM BEREICH DER PARZELLE 3 UND 4 SIND BIS 1.00 m ZULÄSSIG.

5.6 AUF DER PARZELLE 1 SIND ABGRABUNGEN NUR IM BEREICH DER ANLIEFERZONE BIS 1.50 m ZULÄSSIG.

5.7 AUF DER PARZELLE 1 SIND STÜTZMAUERN NUR IM BEREICH DER ANLIEFERZONE BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 2.0 m ZULÄSSIG .

5.8 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. AUSSENWERBUNG

6.1 WERBEEINRICHTUNGEN SIND AN GEBÄUDEFASSADEN (NICHT JEDOCH ÜBER DIE VORHANDENE WANDHÖHE HINAUS) NUR AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG. AUSSERDEM ZULÄSSIG SIND EIGENSTÄNDIGE WERBEPYLONEN. ES GELTEN MAX. FOLGENDE MASSE:

- HÖHE (GESAMT): 6,60 m ÜBER OK GELÄNDE;
- WERBETAFELN: MAX. 2,10 m x 2,50 m.

ES KÖNNEN MEHRERE WERBETAFELN ÜBEREINANDER ANGEORDNET WERDEN. BEI LICHTREKLAMEN SIND FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG. NICHT GESTATTET SIND REKLAMEFLÄCHEN ODER SCHRIFTEN ALLER ART AUF DACHFLÄCHEN.

6.2 BELEUCHTUNGSANLAGEN SIND SO ANZUBRINGEN, DASS KEINERLEI BLENDWIRKUNG ODER SONSTIGE BEEINTRÄCHTIGUNG FÜR DEN BUNDES-UND STAATSSTRASSENVERKEHR AUFTRITT.

7. EINFRIEDUNG

ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 1,80 m HÖHE ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN SIND UNZULÄSSIG.

8. SICHTDREIECKE

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFLÄCHEN DÜRFEN AUSSER ZÄUNE NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN; WÄLLE, SICHT-SCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U. Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN. EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINGESTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH DER SICHTFLÄCHEN SIND MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.

C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1.0 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE ABWASSERANLAGE ANZUSCHLIESSEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN KÖNNEN AUS WASSERWIRTSCHAFTLICHER SICHT NICHT ZUGELASSEN WERDEN.

2.0 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ENTSPRECHEN.
ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS IN GEWERBEGEBIETEN DIE "VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER (NWFreiV)" KEINE ANWENDUNG FINDEN KANN. FÜR DIE BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS SIND ALSO RECHTZEITIG ENTSPRECHENDE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNISSE ZU BEANTRAGEN.

3.0 IMMISSIONSSCHUTZ:
IN DEN EINZELGENEHMIGUNGSVERFAHREN SOLL DURCH DIE BAUAUSICHTSBEHÖRDE NACH § 1 ABS. 2 BauVorlV DIE VORLAGE SCHALLTECHNISCHER GUTACHTEN ANGEORDNET WERDEN, WELCHE UNTER DEN TATSÄCHLICHEN AUSBREITUNGSVERHÄLTNISSEN (EINRECHNUNG ALLER ZUSATZDÄMPFUNGEN UND PEGELERHÖHUNGEN DURCH REFLEXION) ENTSPRECHEND DEN GELTENDEN BERECHNUNGS- UND BEURTEILUNGSRICHTLINIEN DIE EINHALTUNG DER ZULÄSSIGEN IMMISSIONSANTEILE AN ALLEN MASSGEBLICHEN IMMISSIONSORTEN IN DER NACHBARSCHAFT DES BEBAUUNGSPLANS QUALIFIZIERT NACHWEISEN.

EINE BEFREIUNG ODER DIE ANSETZUNG DAVON ABWEICHENDER IMMISSIONSWIRKSAMER, FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL IST NUR IN ABSPRACHE MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE UND DER KOMMUNE MÖGLICH.

4.0 FÜR NEU AUSGEWIESENE BAULICHE NUTZUNGEN IM EINFLUSSBEREICH DER BUNDESSTRASSE GGF. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN SIND DURCH DEN BAUTRÄGER SELBST ZU VERANLASSEN.
DIESBEZÜGLICH KÖNNEN KEINE ERSATZANSPRÜCHE ODER SONSTIGE FORDERUNGEN GEGENÜBER DER BRD, DEM FREISTAAT BAYERN ODER DEREN BEDIENSTETEN GELTEND GEMACHT WERDEN.

5.0 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESETZT.
DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN ODER IN A. P.- HAUSANSCHLUSSKÄSTEN IM KELLER, AN DER STRASSENSEITIGEN HAUSWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

7.0 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHZELLEN.

8.0 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT MUSS DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 t (ACHSLAST 10 t) AUSGELEGT SEIN.
ES WIRD AUF DIE DIN 14 090 "FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" VERWIESEN.
ES MUSS GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND.

9.0 AUS AUFENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUSS DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN.
BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHÖHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (Z.B: DREHLEITER DL(K) 23-12 O.Ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

10.0 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

11.0 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.

12.0 BEI ERRICHTUNG VON BETRIEBEN, BEI DENEN WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE VERWENDET WERDEN, SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE DER ANLAGE UND FACHBETRIEBSVERORDNUNG DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DER ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

13.0 DIE ABFALLSATZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.

14.0 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN .

15.0 ZU WERBEEINRICHTUNGEN AN DEN GEBÄUDEFRONTEN UND ZU WERBEPYLONEN SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.

16.0 ANLAGEN DER AUSSENWERBUNG BEDÜRFEN IM SINNE DES § 9 FStrG DER ZUSTIMMUNG DES ZUSTÄNDIGEN STRASSENBAUAMTES UND DER BAU-GENEHMIGUNG.

17.0 FOLGENDE LICHTTECHNISCHE PRÜFKRITERIEN SOLLTEN BEACHTET WERDEN:
-WAHL DES STANDORTES DER BELEUCHTUNGSANLAGEN SO, DAS EMPFINDLICHE BIOTOPE DURCH REICHWEITE DES LICHTES NICHT BETROFFEN WERDEN
-MINIMIERUNG DER EINGESETZTEN LICHTMENGE SO WEIT WIE MÖGLICH, SOWOHL VON DER ANZAHL DER LAMPEN ALS AUCH VON DER LEISTUNG (WATTZAHL) DER EINZELNEN LAMPEN
-DIE LEUCHTGEHÄUSE SOLLTEN DAS LICHT NUR IN DIE TATSÄCHLICH GEWÜNSCHTE RICHTUNG ABSTRAHLEN. ZUR MINIMIERUNG DER LATERALEN REICHWEITE SOLLTEN LEUCHTEN MÖGLICHST NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
-AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG HELLER FASSADEN SOLLTE GANZ VERZICHTET WERDEN. LICHT-DURCHSTRAHLTE GLASBAUTEN SOLLTEN MIT ABDUNKELUNGSEINRICHTUNGEN (UV-FILTERNDES GLAS) VERSEHEN WERDEN. INSEKTENFREUNDLICHE AUSSENBELEUCHTUNGEN MIT UV-ARMEN LICHTSPEKTREN (NATRIUMDAMPFLAMPEN) SOLLTEN IN DER REGEL GEGENÜBER ALLEN ANDEREN LAMPENTYPEN BEVORZUGT WERDEN.
-AUSSENLEUCHTEN MÜSSEN INSEKTENDICHT SCHLIESSEN (OHNE KÜHL-SCHLITZE O.Ä.)
-DER BETRIEB VON BELEUCHTUNGSANLAGEN SOLLTE NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN, SOWOHL DURCH JAHRES-ZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM SOLLTE DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.

18.0 ALS BESTANDTEIL DES BAUANTRAGS IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IM MASSTAB 1 : 200 VORZULEGEN.

D. GRÜNORDNUNG

1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND AUSGLEICHSFLÄCHEN

1.1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN ERFOLGEN Z.T. IM GEWERBEGEBIET SELBST (FL.NR. 564).
DIE EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND GEMÄSS DEM PLAN VOM 04.04.2006 (BLATT 3) AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR. 217/79, 217 UND FL.NR. 354/3 GEMARKUNG WIPPENHAUSEN UND DEN MASSGABEN DER BEGRÜNDUNG DURCHZUFÜHREN.
DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN WERDEN ZUM BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES ERKLÄRT.
DIE GENANNTEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN WERDEN DEN BAUPARZELLEN NR. 1 - 4 VERBINDLICH ZUGEORDNET.

1.2 DIE MASSNAHMEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE SIND GEMÄSS DEM MASSNAHMENPLAN (BLATT 3) VON DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN AN UND NACH RÜCKSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DURCHZUFÜHREN.

1.3 DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND MIT LANDSCHAFTSRASEN ANZUSÄEN

2.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

2.1 FÜR DIE AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND ARTEN AUS FOLGENDER LISTE ZU VERWENDEN:

ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE
QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE

PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 18-20 cm

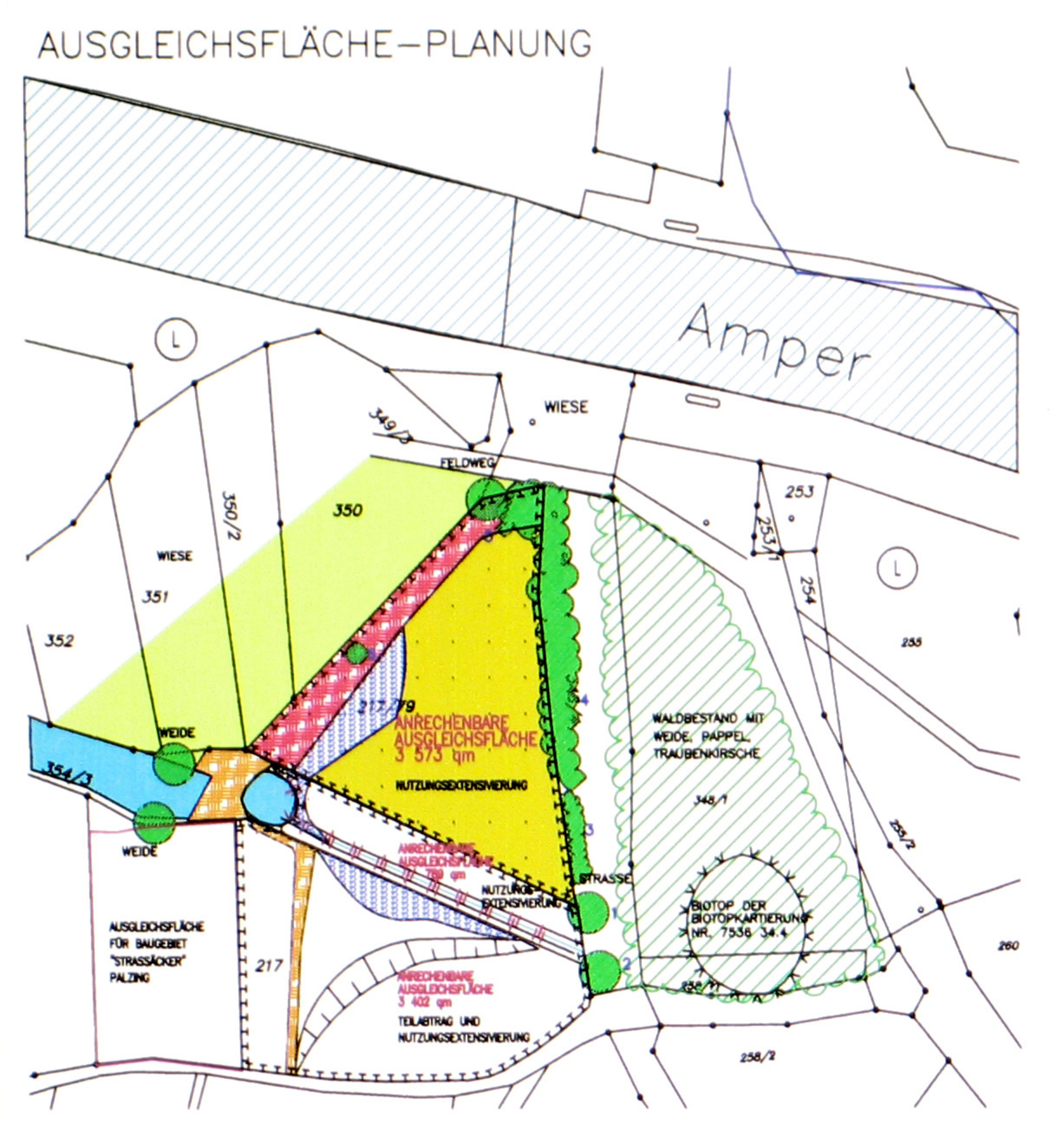
2.2 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZUR EINGRÜNUNG FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

CORNUS MAS - KORNELKIRSCHE, V.STR. 100-150
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, V.STR. 100-150
CORYLUS AVELLANA - HASEL, V.STR. 100-150
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, V.STR., 100-150
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHE, V.STR.100-150
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150
SAMBUCUS NIGRA - HOLLER, V.STR., 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V.STR.100-150

PFLANZUNG ZWEI- BIS DREIREIHIG, AUF AUSGLEICHSFLÄCHE FÜNFREIHIG; PFLANZABSTAND 1,50 M, REIHEN AUF LÜCKE VERSETZT

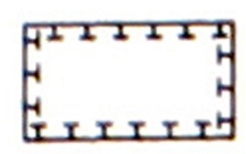
2.3 PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.

2.4 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IST BEI BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE.
DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDSSICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILD-SCHÄDEN ZU SCHÜTZEN.
AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.



AUSGLEICHSFLÄCHE–PLANUNG
Amper
WIESE
FELDWEG
349/2
350
350/2
351
352
354/3
WIESE
WEIDE
WEIDE
253
253/1
254
255
255/2
260
258/2
217
217/79
ANRECHENBARE AUSGLEICHSFLÄCHE 3 573 qm
NUTZUNGSEXTENSIVIERUNG
NUTZUNGS-EXTENSIVIERUNG
ANRECHENBARE AUSGLEICHSFLÄCHE 3 402 qm
TEILABTRAG UND NUTZUNGSEXTENSIVIERUNG
STRASSE
WALDBESTAND MIT WEIDE, PAPPEL, TRAUBENKIRSCHE
348/1
BIOTOP DER BIOTOPKARTIERUNG NR. 7536 34.4
AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR BAUGEBIET "STRASSÄCKER" PALZING

Legende



Ausgleichsfläche

Maßnahmen:



Umwandlung einer Fettwiese in eine magere Feuchtwiese durch Aushagerung des Bodens durch zweimalige jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähguts, keine Düngung; nach 5 Jahren jährliche Herbstmahd

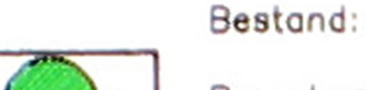


Bodenabtragsfläche, ca. 30–50 cm tief
Ansaat mit autochthonem Saatgut für nährstoffarme Feuchtwiese und Anreicherung einzelner Feuchtwiesen-Pflanzenarten wie z.B. Trollblume



Schilfbestand (keine Maßnahmen)

Bestand:

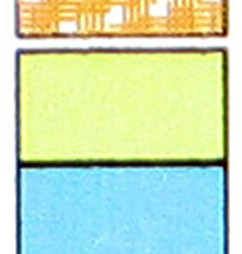


Baumbestand



Gehölzbestand

angrenzender Schilfbestand mit Mädesüß, Brennessel, Beinwell geschützt nach 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz



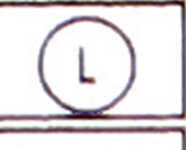
angrenzende Fettwiese



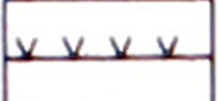
Wasserfläche



Schilf entlang Gewässer



Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising"



Biotop der Bayerischen Biotopkartierung